

מס' החלטה	התוכן
10/03/2021	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11
8 - 21-0006 ב' - 8	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:



כתובת: מונטיפיורי 9, 9א, 11

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6920	מוסדר	חלק	29, 28, 27	

שטח התכנית: 1.32 דונם

מתכנן: בר אוריין אדריכלים

יזם: ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ ובנייני העיר הלבנה אחזקות בע"מ

בעלות:

מיופה כוח, יצחק בן שהם - העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ

מיופה כוח, ארז ללצ'וק

מיופה כוח, משה מגיד - ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ

מיופה כוח, מוריאל מטלון

התוכן	מס' החלטה
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	-
דיון בהפקדה	

מצב השטח בפועל:

בתאריכים 13/09/18, 17/09/18, בהתאמה ניתנו היתרי בניה (18-0582, 18-0583, 18-0584) להקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכח תכנית 44 ותמ"א 38. המבנים שהיו קיימים נהרסו והחלה עבודת הבניה בשטח להקמת המבנה החדש. נכון להיום רוב הבניין כבר בנוי.

מדיניות קיימת:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח וחיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למע"ר ההיסטורי של ת"א.

מצב תכנוני קיים: (ע"פ תוכניות תקפות והיתרי בנייה בתוקף שיצאו במגרשים)

תב"ע תקפה במגרשים: , 44, ג', ע' 1, תמ"א 38/3, 219, 50, 281, 212ב'

מונטיפיורי 9	מונטיפיורי 11	מונטיפיורי 9א	
322 מ"ר	671 מ"ר	329 מ"ר	שטח התכנון המגרש
אזור לתכנון בעתיד (1200), אזור מסחרי 1 (44) מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ועוד			יעוד קיים שימושים מותרים
זכויות עיקרי (ע"פ היתרי בניה שיצאו למגרשים עבור שימוש מגורים)			
162.5%	162.5%	162.5%	44
קומה וחצי עבור מבנה ששימש למגורים	קומה וחצי עבור מבנה ששימש למשרדים	קומה וחצי עבור מבנה ששימש למגורים	תמ"א 38* (הוקנתה בהיתרים מס' 18-0584, 18-0583, 18-0582)
5.65	5.5	5.65	מס' קומות

תא/5000:

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 502 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ברחוב עירוני, עם מרקם בנוי לשימור.

תכנית רובע 5-6 בהכנה

בתחום הכרזת אונסקו, ברחובות מסחריים שאינם אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין מותרת בניה עד 5 קומות וקומת גג חלקית רח"ק בסיסי ע"פ תוכניות תקפות, רח"ק מירבי – 3.5.

מצב תכנוני מוצע:

עידוד המלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בעיר והבטחת הפעלתו של המבנה כמלון. חיזוק עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב כל זאת ע"י:

- איחוד חלקות בהסכמת בעלים במגרשים שברחוב מונטיפיורי 9, 9א, 11.
- קביעת יעוד קרקע למלונאות במגרש המאוחד בהתאם לתוכנית 281 וחזית מסחרית, לבניית מלון בן 140 חדרים לפחות
- התרת והסדרת מימוש זכויות בניה במגרש המאוחד בהתאם לנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תכנית זו.
- קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון:
- מבנה בן 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וכן קומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכנית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית

התוכן	מס' החלטה
9-11 - 5011/מק/תא/507-0912105 - מנטיפיורי	-
דין בהפקדה	

7. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולטי)
8. תותר הקמת מצללה מבטון כחלק המשכי למבנה
9. תותר הבלטת מרפסות של 1.6 מ' מעבר לקו בנין קדמי ועד 2.0 מ' מעבר קו בנין אחורי
10. תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד
11. הבלטת קומת המרתף בפינה הצפון מזרחית של המגרש לצורך הנגשת המבנה, הכל כמפורט בנספח הבינוי של תוכנית זו.
12. קביעה ורישום זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב מונטיפיורי בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בניין הקדמי לטובת הרחבת המדרכה.

להלן פירוט הוראות התוכנית:

ייעוד במגרש המאוחד :

מלונאי עם חזית מסחרית

שימושים :

מרתפים : לפי הוראות ע-1. כולל שטחים נלווים לשימוש מלונאי ושטחים נלווים עקרים לשימושי לתפעול המלון כגון משרדים, מטבח וחדרי ישיבות
 קרקע: מלונאות עם חזית מסחרית. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית מלונאית וכחזית פעילה פתוחה לרחוב מונטיפיורי.
 קומות 1-5 : שימושי מלונאות
 גג עליון : שימושים טכניים, בריכת שחיה, ומתקני עזר-עמדת מציל, מלתחות, ומתקני כושר
 כל שימוש אחר במבנה יהיה סטייה ניכרת לתוכנית זו.

זכויות בניה :

שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5642	1100	1400	3925	1322	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)

מס' חדרי מלון : 140 חדרים

נתונים נפחים :

1. מספר הקומות במבנה יעמוד על 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה חלקית נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, כמפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תוכנית.
 2. גובה הקומות :
- גובה קומת הקרקע המסחרית וגובה קומה טיפוסית יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב של תכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11 דיון בהפקדה

גובה קומת הגג החלקית- גובה הקומה העליונה לא יעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כד שסך כל גובה קומת הגג החלקית עד קצה מעקה הגג העליון הבנוי לא יעבור 4.5 מטרים מרצפת מפלס הכניסה לקומת הגג החלקית.

3. הגובה כולל של המבנה לא יעלה על 26.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (32.27 אבסולוטי). תותר תוספת בגובה 2 מ' מעל גג עליון עבור מנדפים וארובות משטחי מסחר ומטבח מלון וגנרטור לשעת חרום.

תכסית: תכסית הבניה במגרש לא תעלה על 60 אחוז משטח המגרש המאוחד

קווי בניין: קו בניין צידי ואחורי יהיה בהתאם לתוכניות תקפות והיתרי הבניה התקפים במגרש קביעת קו בניין קדמי במגרש המאוחד יהיה 3.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תוכנית מפורטת זו הינה תוכנית בסמכות הוועדה המקומית, שמטרתה עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי המלון בעיר, עידוד עירוב השימושים לאורך צירי רחובות עירוניים הסמוכים למרכז עסקים ראשי ההיסטורי של תל אביב ועידוד תהליך ההתחדשות העירונית.

התוכנית ממוקמת לאורך רחוב מונטיפיורי מדרום. מצידה המזרחי נמצאת חלקה 26 (מונטיפיורי 13) ומערב חלקה 30 (מונטיפיורי 7) בצידה הצפוני גובלת עם חלקות 19,20,21 (קלישר 42,44,46 בהתאמה)

שטח התוכנית הינו כ-1.23 דונם.

במגרשים נשוא התוכנית ניתנו בספטמבר 2019 היתרי בניה (18-0584, 18-0583, 18-0582) להקמת בנייה חדשה למגורים בת 5 קומות וקומת גג חלקית מכוח תכניות תקפות. היתרים אלו קבעו את נפחי הבניה למגורים אשר במסגרת תוכנית זו מוסבים למלונאות. מכוח היתרים אלו המבנים שהיו קיימים במגרש נהרסו. עבודות הבניה בשטח להקמת המבנה החדש נמצאות בעיצומן.

במסגרת התוכנית נקבעות הוראות לאיחוד החלקות, וקביעת ייעוד מלונאי לצמיתות במגרש עם חזית מסחרית והוראות בינוי ועיצוב להקמת המלון בן כ-140 חדרים, בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה

במסגרת תוכנית זו מתירים הקמת מבנה בין 5 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע וקומה נוספת בה תותר הקמת בריכה ושירותים נלווים לבריכה בתכסית של 30 אחוז מהקומה, הכל כמפורט בנספח הבינוי והעיצוב של התוכנית.

שיתוף ציבור

בהתאם לסיכום תת וועדה מצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה ביום 14.2.21 בהשתתפות אופירה יוחנן וולק, דורון ספיר, פרדי בן צור, ליאור שפירא, אורלי אראל ואדי אביטן, לא נדרש הליך שיתוף ציבור עם זאת נקבע כי לא תתאפשר שום תוספת בניה הקשורה לשימוש המלונאי עד שתאושר התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	-
דיון בהפקדה	

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
מונטיפיורי 9, א9, 11	מונטיפיורי 9, א9, 11		
<p><u>זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו בהתאם לתוכניות התקפות במגרש: ולהלן חישוב:</u> <u>תוכנית 281+44=250% = 3305 מ"ר</u> <u>ותוספת קומה עפ"י המבנה הקיים = 620 מ"ר</u> סה"כ: 3925 מ"ר</p>	<p>מונטיפיורי 9 תכנית 44: 534.3=162.5% מ"ר תמ"א 38/3 (תוספת קומה לשימוש משרדים): 142.1 מ"ר</p> <p>מונטיפיורי 9א' תכנית 44: 523.25=162.5% מ"ר תמ"א 38/3 (תוספת קומה לשימוש משרדים): 160.49 מ"ר</p> <p>מונטיפיורי 11 תכנית 44: 1090.38=162.5% מ"ר תמ"א 38/3 (שלוש קומות עם הרחבות לשימוש מגורים): 1149 מ"ר</p>	מ"ר עיקרי	סה"כ זכויות בניה על קרקעי
<p><u>זכויות הבניה במגרש המאוחד יהיו בהתאם לתוכניות התקפות במגרש ולהלן חישוב:</u> <u>פרוטוקול שטחי שירות 212 ב' ל44 = 1400 מ"ר לפי תכנון</u></p>	<p>מונטיפיורי 9 תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות: 127.08 מ"ר תקנות הג"א: 28 מ"ר</p> <p>מונטיפיורי 9א' תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות: 67.17 מ"ר תקנות הג"א: 36 מ"ר</p> <p>מונטיפיורי 11 תכנית 44, פרוטוקול שטחי שירות: 189.66 מ"ר תקנות הג"א: 72 מ"ר</p>	מ"ר שירות	
<u>עפ"י תוכנית 1 על התקפה במגרש</u>			סה"כ זכויות בניה תת קרקעי
גובה בניה לא יעלה על = 26.50 מ'	22.70	מ'	גובה
צידי ללא שינוי קידמי 3.0 מ' אחורי ללא שינוי	צידי 3.0 מ' קידמי 2.0 מ' אחורי 4.0 מ', 5.0 מ' גבול בין המגרשים 0.0 מ'	מ'	קווי בניין
+6 קומת גג לבריכה ושטחי עזר	5ק', 5ק' + קומת גג בנסיגה		קומות
בהתאם לתקן התקף למלונאות ומסחר	בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה למגורים	מס' חניות	חניה

התוכן	מס' החלטה
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	
דיון בהפקדה	-

התוכנית המוצעת מוגשת מכח שימוש בסעיפי הסמכות התקפים בידי הוועדה המקומית במסגרת קיומה של תכנית מתאר כוללת ובהתאמה לתוכנית המתאר תא/ 5000 .

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

אזור התכנון בו התכנית מצויה הינו 502 - אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, ברחוב עירוני, עם מרקם בנוי לשימור. בתחום הכרזת אונסקו מותרת בניה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ 500מ"ר. רח"ק בסיסי ע"פ תוכניות תקפות, רח"ק מירבי – 3.5.

הערות \ הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
סעיף 3.1.1(ו) – בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע המתיר שימושים כלליים (מלונאות הינו שימוש כללי)	+	מלונאות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:
		ל.ר	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית:
סעיף 2.4.1 – יחס לתכניות אחרות.	+	מימוש זכויות בניה מכח תוכניות תקפות במגרש ערב אישורה של תכנית המתאר	ע"פ תוכניות תקפות	רח"ק בסיסי: רח"ק מירבי:
		ל.ר	ל.ר	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	6 קומות + קומת גג לבריכה ושימושים טכנים	מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות. בתחום הכרזת העיר הלבנה גובה הבניה עד 7 קומות במגרשים הגדולים מ-500 מ"ר	נספח עיצוב עירוני
	+	502 (כרם התימנים, נווה צדק, שבוי ומנשיה)		נספח אזורי תכנון
	+	6 קומות + קומת גג לבריכה ושימושים טכנים	בתחום הכרזה גובה הבניה יהיה עד 7קומות במגרשים הגדולים מ-500מ"ר	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	אזור העדפת הולכי רגל	תשריט תחבורה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0878832	שם התכנית תא/מק/5011 מונטיפיורי 9-11	מגיש התכנית העיר הלבנה מונטיפיורי בע"מ ישרוטל יזמות ופינוח בע"מ	עורך התכנית גדי בר אוריין
פרטי הרשות והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בחלל התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין	
נוסח התכנון המוסמך להקמת התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מחוז חשיפה בחוק	מס' חשיפה בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תואר כללי של התוכנית המיועדת המוצעת
מחוז חשיפה בחוק	62 א (ז) חוק תו"צ חת"ע/ח	התוכנית היא תוכנית תמ"מ המיועדת להקמת בנייה מסחרית ומוסדית על שטח של כ- 62 דונם. התוכנית כוללת בנייה מסחרית ומוסדית על שטח של כ- 62 דונם. התוכנית כוללת בנייה מסחרית ומוסדית על שטח של כ- 62 דונם.
מחוז חשיפה בחוק	מס' חשיפה בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	התוכנית היא תוכנית תמ"מ המיועדת להקמת בנייה מסחרית ומוסדית על שטח של כ- 62 דונם. התוכנית כוללת בנייה מסחרית ומוסדית על שטח של כ- 62 דונם.

התוכן	מס' החלטה
507-0912105 תא/מק/5011 - מנטיפיורי 9-11	-
דיון בהפקדה	-

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21 מיום 10/03/2021 תיאור הדיון:

אדי אביטן: תוכנית מונטיפיורי 9, 9 א, 11 בתחום רובע 5. מטרת התוכנית איחוד חלקות, החלת תוכנית 281 תוכנית למלונאות. שינוי יעוד למלונאות לצמיתות, השלמת הקומה החלקית. הבניין בנוי ומחכה לאכלוס. ההיתר המקורי הוא היתר למגורים. גידי בר אוריין: מציג את הפרויקט. אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת ששעות הפעילות בבר בבריכה תוגבלנה לשעות הפעילות של הבריכה ולא יעלה על השעה 10 בלילה כדי שלא יפריע לשכנים. אדי אביטן: מקריא את המלצת צוות אודי כרמלי: קביעת שעות פעילות במסגרת התב"ע ולהפקיד. דורון ספיר: להגביל את שעות הפעילות על הגג והוראות מיוחד למניעת מטרדים לבנייני המגורים הסמוכים יוטמעו בתוכנית.

בישיבתה מספר 0006-21 מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. חתימה על כתב שיפוי
2. שימוש למלונאות הינו שימוש לצמיתות.
3. השימוש יהיה בבעלות אחודה
4. תירשם בלשכת רישום המקרקעין הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 בדבר שימוש למלונאות לצמיתות ובעניין בעלות אחודה.
5. כל שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.
6. השלמת תיקונים במסמכי התכנית ככל שיידרש.
7. הטמעת הוראות בתוכנית לענין שעות הפעילות על הגג ומניעת מטרדים לבנייני הסמוכים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק